

CESARE PARNIZZARI  
GEOMETRA  
Viale R. Margherita, 3 - MILANO  
Tel. / Fax 02.59.90.12.03

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 2899/2010 G.E. D.ssa BISEGNA.

Procedente : VENETO BANCA HOLDING S.C.P.A. -

MONTEBELLUNA (TV)

Contro

Esecutati : [REDACTED]

[REDACTED]

Beni pignorati :

PIOLTELLO (MI) - Via Piemonte n° 3.

- Appartamento P. 4° int. 49 vani 4 + servizi e cantina P.Sott. int. 16.

Fg. 9 part. 213 sub. 41.

- [REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Cesare PARNIZZARI, con studio in MILANO -  
Viale Regina Margherita n° 3, iscritto al Collegio dei Geometri della  
Provincia di MILANO al n° 5930, premesso che :

- in data 23/1/2012 è stato nominato esperto nell'esecuzione in oggetto;
- in data 4/7/2012 è stata notificata l'ordinanza.
- in data 5/7/2012 ha prestato giuramento.
- in data 25/7/2012 ha effettuato il 1° sopralluogo.
- in data 21/3/2013 ha effettuato il 2° sopralluogo con l'intervento della ditta SIVAG con il fabbro e la partecipazione del certificatore energetico.

- Il quesito posto è il seguente :

“””PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazio-

ne con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare :
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù , uso, abitazione)
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01 : indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :

- a) della certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19/8/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009.

**In caso di pignoramento trascritto a decorrere dal 1 gennaio 2008 (Delibera Giunta Regione Lombardia 22/12/2008 n. 8/8745 art. 9.4), qualora l'esperto abbia rilevato la mancanza della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n. 24/06, come modificata dalla successiva n. 10/09, provveda ad acquisirla avvalendosi di un professionista certificatore accreditato presso la Regione Lombardia.**

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso di tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

**ALLEGHI** inoltre alla relazione :

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

**PROVVEDA** almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviame copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

**ALLEGHI** all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

**AVVERTA** il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

**FORMULI** tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

**SI AUTORIZZA** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

**AVVERTE** l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, rassegna la seguente relazione.

#### ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto trascritto all'AGENZIA DEL TERRITORIO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2<sup>^</sup> in data 29/10/2010 Reg. Gen. 133281- Reg. Part. 79090, il procedente **BVG CREDIT FINANCE Srl** - **CONEGLIANO (TV)** sottopose a pignoramento a carico di:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

i seguenti beni immobiliari :

PIOLTELLO - Fraz. LIMITO (MI) - Via Piemonte n° 3.

- Appartamento P. 4° int. 49 vani 4 + servizi e cantina P. Sott. int. 16.

Fg. 9 part. 213 sub. 41,

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

In base alle ispezioni eseguite dall'esperto presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2^ nonché della documentazione agli atti, si è accertato che i beni pignorati pervennero agli esecutati come segue :

Per atto di compravendita Notaio Dr. Sergio LUPPI del 24/9/2003 , repertorio n° 51309/4828, trascritto ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO-Serv. Pubbl. Immob. di MILANO 2^ in data 1/10/2003 nn. 141997/86188.

Compravendita da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Coniugi in comunione legale

a [REDACTED]  
[REDACTED]

Beni : PIOLTELLO - Fraz. LIMITO (MI) - Via Piemonte n° 3.

- Appartamento P. 4° int. 49 vani 3 + servizi e cantina P. Sott.

Int. 16.

Fg. 9 part. 213 sub. 41.

[REDACTED]  
[REDACTED]

Prezzo dichiarato nell'atto Euro 100.000,00 pagato.

---

**CONTROLLO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI**

L'eseguito controllo della certificazione ipocatastale in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente identificazione catastale dei beni riportati nell'atto di pignoramento;

**N.B. : Faccio presente che la planimetria catastale depositata negli atti dell'AGENZIA DEL TERRITORIO-Servizi Catastali non rispecchia l'esatta consistenza dello stato di fatto.**


**Per regolarizzare la pratica catastale, è necessario presentare una nuova planimetria che sia conforme allo stato di fatto attuale (Modello "DOCFA").**

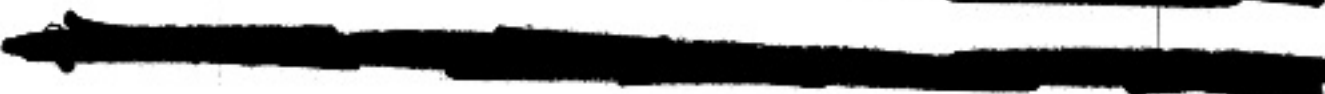
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione storica notarile e catastale dal 29/10/1990 al 29/10/2010.


---

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI**

**SUI BENI**

N° 141998/29414 del 1/10/2003 mutuo a favore BANCA POPOLARE DI INTRA Soc. Coop. per Azioni. a R.L. - VERBANIA per Euro 412.500,00 (cap. Euro 165.000,00), scadenza 15 anni a carico 





**BENI COLPITI : PIOLTELLO Fraz. LIMITO (MI) - Via Piemonte n° 3.**



- Appartamento P. 4° int. 49 vani 4 + servizi e cantina P.

Sott. int. 16.

Fg. 9 part. 213 sub. 41.

[REDACTED]

[REDACTED]

---

N° 133281/79090 del 29/10/2010 pignoramento a favore BVG CREDIT  
FINANCE S.r.l. - CONEGLIANO (TV) per Euro 145.467,13 + interessi e  
spese a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

BENI COLPITI : PIOLTELLO Fraz. LIMITO (MI) - Via Piemonte n° 3.

- Appartamento P. 4° int. 49 vani 4 + servizi e cantina P.

Sott. int. 16

Fg. 9 part. 213 sub. 41.

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**DESCRIZIONE E STATO OCCUPATIVO DEI BENI**

Le unità immobiliari pignorate sono costituite da :

PIOLTELLO - Fraz. LIMITO - Via Piemonte n° 3.

- Appartamento P. 4° int. 49 vani 4 + servizi e cantina P. Sott. int. 16.

Fg. 9 part. 213 sub. 41.

[REDACTED]

[REDACTED]

---

Il Comune di PIOLTELLO – Fraz. LIMITO è situato ad est di MILANO da cui dista 15 km., sulla “Strada Statale 11”, che da MILANO conduce a BERGAMO/BRESCIA.

Fa parte dei comuni dell'hinterland milanese che hanno avuto un notevole sviluppo demografico.

Le comunicazioni con MILANO sono veloci, sia con i mezzi pubblici che con i mezzi privati.

Il Comune è prevalentemente adibito ad abitazioni di tipo medio/popolare.

Vi sono anche insediamenti di tipo commerciale ed industriale.

---

Il fabbricato, dove è ubicata l'unità immobiliare da valutare, è situato nella “Frazione LIMITO-SEGGIANO”, verso il lato ovest, in un quartiere densamente popolato, dove sono ubicati stabili di costruzione non molto recente, adibiti ad abitazioni civili di tipo medio/popolare.

La Via Piemonte è una via a doppio senso di marcia che si dirama da Via Monza, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, non molto frequentata dal traffico automobilistico salvo quello locale.

I servizi essenziali, negozi, ecc. sono ubicati nella stessa via e nelle immediate vicinanze.

---

Il fabbricato ha un'età approssimativa di circa 55 anni, si eleva di 4 piani oltre il piano terreno ed è adibito ad abitazioni civili di tipo popolari e negozi al piano terreno.

L'intero palazzo comprende i civici 1-3-5-7-9-11, con accesso pedonale al civico 3 e l'ingresso carraio al civico 11, dove sono ubicati alcuni box auto.

Sul lato nord/est dei fabbricati esistono diversi locali/ripostiglio di piccole dimensioni.

Le facciate sono tinteggiate, tapparelle in plastica, portone d'ingresso in ferro. E' dotato di impianto citofonico, manca la portineria e l'ascensore.

Ingresso con pavimento in piastrelle, pareti tinteggiate e scale in pietra.

Nel complesso lo stabile dimostra un discreto grado di manutenzione nonostante la sua vetustà.

---

Le unità immobiliari da valutare sono costituite da :

Appartamento P. 4° - Int. n° 49,

**Fig. 9 part. 213 sub. 41.**

E' così composto :

- Corridoio d'ingresso, con pavimento piastrellato e pareti tinteggiate.
- Piccolo locale ripostiglio, a sinistra, con pavimento piastrellato e pareti tinteggiate.
- Locale bagno, a sinistra, a forma angolare, con pavimento e pareti in ceramica fino a mt. 2,20 da terra.
- Locale cucina, in fondo al corridoio, con pavimento e pareti piastrellati fino a mt. 1,70 da terra.

Annesso balcone con pavimento in gres.

- Locale camera, a destra, con pavimento piastrellato e pareti tinteggiate.

Annesso balcone con pavimento in gres.

- N° 2 camere, a destra, comunicanti direttamente fra di loro, con pavimenti piastrellati e pareti tinteggiate.

I serramenti esterni con tapparelle in plastica, quelli interni in alluminio,

porte in legno, porta d'ingresso in legno rinforzata.

Il riscaldamento è autonomo ed avviene mediante termosifoni installati nei vari locali.

Annessa cantina al P. sotterraneo.

Occupava una superficie di mq. 85 + mq. 8 balconi e mq. 8 cantina.

Dimostra un pessimo grado di manutenzione, infiltrazioni d'acqua dal manto di copertura e tracce di notevole umidità lungo i muri perimetrali dell'appartamento.

Risultava occupato da una famiglia pakistana che non ha dato alcuna referenza identificativa e che lo occupa senza alcun titolo.

**N.B. : La planimetria catastale depositata negli atti dell'AGENZIA DEL TERRITORIO-Servizi Catastali, non rispecchia l'esatta consistenza dell'unità immobiliare.**

**Risultano le seguenti difformità :**

**Il locale indicato come bagno è stato suddiviso, con muro divisorio, in due porzioni di cui una adibita a ripostiglio.**

**La restante parte è stata inglobata, con demolizione del muro divisorio, nel locale indicato come cucina formando un unico bagno a forma di "L".**

**Il locale camera, posizionato in fondo al corridoio a sinistra, è stato adibito a cucina.**

**E' stata spostata la porta di divisione fra le due camere comunicanti posizionate sul lato est dell'appartamento, di circa 70 cm a ovest.**

**Si allega alla presente relazione il disegno dello stato di fatto**

dell'appartamento, rintracciato allegato alla copia dell'atto di provenienza.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Catastali non risulta presentata la planimetria di variazione catastale, come si può anche evidenziare dalla fotocopia stessa (manca la ricevuta della presentazione presso l'Ufficio competente, la data di presentazione e la nuova subalternazione).

~~L'immobile è situato in via~~

~~Fg. 9 part. 213 sub. 101.~~

~~E' un piccolo ripostiglio in muratura, con porta d'accesso in legno, situato nel cortile interno, lungo il muro perimetrale del mappale 213, verso il lato nord/est.~~

~~Occupava una superficie di mq. 3.~~

#### NOTIZIE TECNICO - URBANISTICHE

In riferimento all'art. 40 della legge 47/85 e dell'art. 46 del D.lvo 378/01, il sottoscritto ha potuto accertare, presso l'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PIOLTELLO - Settore Edilizia Privata - la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

L'immobile di PIOLTELLO - Fraz. LIMITO - Via Piemonte n° 3, dove sono ubicate le unità immobiliari da valutare, è stato edificato anteriormente alla data dell' 1/9/1967, con nulla osta a costruire in data 7/3/1957 ed è stata rilasciata l'abitabilità in data 26 Ottobre 1957.

Per quanto riguarda la certificazione energetica, viene allegata copia della stessa alla presente relazione.

Per quanto riguarda invece la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici, la stessa non è stata reperita.

### IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA PER LA VENDITA

Le unità immobiliari sono così identificate al N.C.E.U. di MILANO:

- Intestazione :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PIOLTELLO - Via Piemonte n° 3

P.4°S1° cat. A/3 classe 4^ vani 6 Rendita Euro 526,79

Fg. 9 part. 213 sub. 41.

(appartamento)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 1.

[REDACTED]

Coerenze appartamento :

~~pianerottolo, vano scala e cortile comuni, appartamento interno n° 48,  
cortile comune e appartamento interno n° 50.~~

Coerenze cantina :

~~corridoio comune, cantina interno n° 15, cortile comune e cantina inter-~~

no

[REDACTED]

### VALORE DI MERCATO

Dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, il sottoscritto ha cercato di determinare tutti gli elementi influenti sull'attuale valore commerciale delle unità immobiliari in esame.

Da confronti fatti in luogo e da informazioni assunte sulle valutazioni degli immobili nella zona in esame, si è potuto accertare che per edifici aventi caratteristiche tecnico-costruttive e di manutenzione analoghe a quelle indicate, la cui costruzione risale a circa 55 anni fa, il prezzo commerciale attuale può essere valutato come segue :

- Euro 800,00 (ottocento/00) il mq. per l'appartamento.

[REDACTED]

Nella valutazione del prezzo di stima lo scrivente ha tenuto presenti vari fattori tecnici ed economici influenti sul valore commerciale di un immobile.

Si sono considerati :

l'ubicazione dello stabile in zona periferica nella frazione di LIMITO -  
SEGGIANO, il discreto stato di manutenzione dello stabile, le pessime  
condizioni interne dell'appartamento e la sua occupazione da parte di una  
[REDACTED] senza alcun titolo.

**Euro 73.800,00**

**(settantatremilaottocento/00)**

Per immobile occupato il valore deve essere ridotto a :

**Euro 60.000,00**

**(sessantamila/00)**

---

Allegati : Partite catastali.

Planimetrie catastali.

Estratti di mappa.

Copia atto di compravendita.

Copia Concessione Edilizia ed abitabilità.

Certificazione energetica.

Fotografie.

Avvisi di inizio operazioni peritali.

Attestazione di invio copia di perizia a creditori e debitori.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a parte.

Descrizione del bene a parte.

Copia semplice e copia su supporto informatico a parte.

Con osservanza.

Il C. (Geom. Cesare PARRIZZARI)



*Cesare Parrizzari*



Nella valutazione si considerano anche le spese per effettuare la pratica di aggiornamento della planimetria catastale.

Si è ritenuto di applicare un valore di stima di :

- Euro 800,00 (ottocento/00) il mq. per l'appartamento.

~~.....~~

che, a giudizio del sottoscritto, rispondono ad una valutazione equa e ponderata in relazione alle attuali condizioni del mercato edilizio.

Pertanto il valore sarà il seguente:

Appartamento.

mq. 85 x Euro 800,00 il mq. .... Euro 68.000,00

Balconi.

mq. 8:2=mq. 4 x Euro 800,00 il mq. .... " 3.200,00

Cantina.

mq. 8:4=mq. 2 x Euro 800,00 il mq. .... " 1.600,00

~~.....~~ " ~~.....~~

TOTALE ..... Euro 73.800,00

CONCLUSIONI.

Fatte tutte queste premesse, il sottoscritto ritiene che il valore attuale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, site nel Comune di PIOLTELLO (MI) - Fraz. LIMITO - Via Piemonte n° 3, possano essere equamente stimate in :

Milano, 10 Aprile 2013

